

PARECER

DESPACHO

Concordo.

Lisboa, 21.09.2011

Celeste Fazer

CELESTE FAZERES
Conservadora Coordenadora

Concordo.

Mante-se distinto o
fecho de se fizesse
de Apuracao, e de
e de se comente o fecho
de se fizesse de fecho de
reforma (comentarios) e comente.

Proc. Div.13/2011. SJC

António Figueiredo
Presidente

SUMÁRIO: Comentários à proposta de Lei que introduz alterações ao Decreto-Lei 307/2009, de 23.10, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Em face da solicitação efectuada a este Instituto, de apreciação da proposta de Lei que introduz alterações ao Decreto-Lei 397/2009, de 23.10 que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana e ao Código Civil (artigo 1425.º), com a consequente emissão dos respectivos comentários até ao final do próximo dia 22 de Setembro, temos a informar o seguinte:

1. A presente proposta introduz significativas alterações ao regime jurídico da reabilitação urbana, simplificando procedimentos na tentativa de incentivar a reabilitação urbana.

1.1. Considerações gerais

Da análise que efectuámos à presente proposta de Lei constatamos que a mesma visa congregar no mesmo diploma – O Decreto-Lei 307/2009, de 23.10 – todo o regime jurídico aplicável à reabilitação urbana, deixando o mesmo de estar limitado às operações de reabilitação a efectuar em áreas de reabilitação urbana.

Foi assim alterado o artigo 1.º do Dec.Lei 307/2009, bem como a sua organização sistemática – actualmente constituído por três partes – no sentido de lhe ser acrescentada uma nova parte (parte III, passando a actual parte III a parte IV) destinada a regulamentar, de forma especial, a reabilitação urbana que tenha por objecto edifícios ou fracções localizados numa área de reabilitação urbana ou cuja construção tenha sido concluída há mais de 30 anos e que em virtude de uma série de factores, especificamente elencados no artigo 78.º da proposta, justifiquem uma intervenção de reabilitação.

Cria-se, assim, a par do regime geral de reabilitação urbana, um regime especial, destinado às operações de reabilitação que visem edifícios ou fracções que preencham os requisitos previstos no artigo 78.º.

Na anterior parte II do diploma (actual parte IV), para além de renumerar alguns artigos, a proposta vem, ainda, aditar um novo artigo, com o n.º 100.º, sob a epígrafe “Constituição da propriedade horizontal”.

1.2. Alterações ao regime geral da reabilitação urbana

No que concerne às alterações introduzidas no regime geral da reabilitação urbana – parte II – não temos quaisquer comentários ou observações a efectuar na medida em que as mesmas visam única e exclusivamente procedimentos administrativos sem repercussão na actividade desenvolvida pelos serviços dependentes deste Instituto.

1.3. Criação do regime especial de reabilitação urbana

No que diz respeito à criação de um regime especial de reabilitação urbana – nova parte III do Dec.Lei 307/2009 (artigos 78.º a 95.º) – constatamos que a presente proposta de Lei actua essencialmente em dois grandes domínios:

- Do controlo prévio das operações urbanísticas; e,
- Da autorização de utilização dos edifícios;

a) Do controlo prévio das operações urbanísticas

Constatamos, desde logo, que o regime proposto neste domínio é restrito às operações urbanísticas que reúnam os requisitos previstos no artigo 78.º da proposta de Lei em análise, não se estendendo às demais.

Tais operações deverão seguir o procedimento de comunicação prévia previsto no RJUE com as especificidades aqui propostas que assentam, essencialmente, na celeridade do procedimento, mediante a centralização da decisão numa única entidade, designada pelo município (artigo 81.º), a dispensa de realização de consultas e de solicitação de pareceres, autorizações ou aprovações a entidades externas ou a serviços do próprio município (artigo 83.º) e a possibilidade de, mediante declaração do técnico autor do projecto, e verificadas determinadas condições (as previstas no artigo 85.º) poderem ser violadas normas legais ou regulamentares posteriores à construção originária a reabilitar.

Quanto às alterações propostas nesta matéria não temos quaisquer observações a fazer.

b) Da autorização de utilização – Artigos 88.º e segs.

Também neste domínio, as alterações propostas são restritas às operações urbanísticas que reúnam os requisitos previstos no artigo 78.º da proposta de Lei em análise, não se estendendo às demais.

Propõe-se uma simplificação dos mecanismos tendentes à obtenção da autorização de utilização dos imóveis que tenham sido objecto das referidas operações urbanísticas.

Nessa medida, dispõe-se no n.º 3 do artigo 88.º que não sendo determinada a realização de vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da apresentação do pedido de autorização de utilização instruído com termo de responsabilidade emitido nos termos previstos no artigo 63.º do RJUE com as especificidades previstas no n.º 2 deste mesmo artigo 88.º, o comprovativo da apresentação à entidade competente daquele requerimento e de cópia do termo de responsabilidade que o instruiu vale como autorização de utilização para os efeitos previstos no art.62.º do RJUE, dispensando, assim, a emissão, pelo município, do alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do RJUE.

As alterações propostas quanto à autorização de utilização sugerem-nos os seguintes comentários:

O artigo 88.º da proposta refere-se sempre a comprovativo da apresentação do requerimento e do termo de responsabilidade que o instruiu.

Porém, julgamos que o que deverá consubstanciar a autorização de utilização é, necessariamente, o próprio termo de responsabilidade, acompanhado do requerimento para autorização de utilização e do comprovativo da apresentação de ambos no município.

É o termo de responsabilidade que identifica o titular da autorização de utilização, bem como o edifício ou fracção autónoma em causa, que indica o uso a que o mesmo se destina e que, sendo aplicável, declara que estão cumpridos os requisitos legais para a submissão do edifício ao regime da

propriedade horizontal, pelo que não pode, naturalmente, bastar para os efeitos previstos no n.º 3 do referido artigo 88.º, nomeadamente no que concerne à realização de negócios de transmissão de propriedade, de constituição da propriedade horizontal, ou quaisquer outros em que se mostre necessário comprovar a “autorização de utilização do edifício” a entrega do mero comprovativo da apresentação do termo de responsabilidade no município.

Parece-nos, pois, que a redacção do artigo 88.º deve ser aperfeiçoada, nos termos que a seguir se propõem:

“1 – [...].

2 – [...].

3 – *Não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da recepção do requerimento instruído nos termos do número anterior, o termo de responsabilidade que o instruiu, acompanhado do próprio requerimento e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade competente vale como autorização de utilização, para os efeitos do disposto no artigo 62.º do RJUE, substituindo o alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do mesmo regime.*

4 – [...].

Ainda a propósito da autorização de utilização dos edifícios, fazemos notar que nos termos do disposto no artigo 90.º-A do C.R.P, a autorização de utilização é facto sujeito a registo predial, traduzido numa anotação à descrição do imóvel em causa (Cfr. artigo 90.º-A do CRP), mediante indicação do respectivo número e data de emissão.

Não se prevendo no diploma em apreciação qualquer alteração ao Código do Registo Predial, parece-nos que aquando da emissão, pelo município, do comprovativo da apresentação do termo de responsabilidade deveria ser atribuído a cada termo um número de ordem, à semelhança do que sucede com os alvarás de utilização, por forma a permitir a referida anotação.

Aliás, julgamos mesmo que os termos de responsabilidade deveriam entrar na numeração que em cada município é seguida na emissão dos alvarás de utilização, na medida em que face ao disposto na presente proposta de Lei, tais termos equivalem e substituem aqueles alvarás.

A este propósito sugerimos que no modelo do termo de responsabilidade a aprovar por portaria (Cfr. artigo 88.º, n.º 4 da presente proposta de Lei) se preveja um campo, de preenchimento reservado ao município, para indicação do respectivo número de ordem.

Esta intervenção camarária, aponto no termo de responsabilidade um número de ordem, tinha, ainda, a vantagem de conferir maiores garantias ao referido termo. Na verdade, não podemos ignorar que o termo de responsabilidade acompanhado do comprovativo da sua apresentação na Câmara Municipal vale para todos os efeitos, nomeadamente para a transmissão dos imóveis. Ora como é que a entidade perante quem tal termo é apresentado consegue aferir que o mesmo foi emitido pelo director de obra ou director de fiscalização de obra? Não consegue, a menos que sobre o referido termo tenha já incidido uma intervenção camarária. Cremos que a Câmara Municipal não atribuirá um número ao termo de responsabilidade sem se certificar que o mesmo foi emitido por quem tinha, efectivamente, no caso, competência para tal. Por outro lado, uma tal intervenção permitiria, também, presumir que o prédio em causa se encontra inserido em área de reabilitação ou que respeita a construção concluída há mais de 30 anos, que em virtude dos factores especificamente elencados no artigo 78.º da proposta, justificaram uma intervenção de reabilitação, pressuposto para o recurso a este expediente.

Esta questão parece-nos de extrema importância se quisermos, ao mesmo tempo que agilizamos procedimentos, conferir segurança nas transacções imobiliárias, factor determinante para fomentar o investimento.

1.4. Constituição da Propriedade Horizontal – Artigo 100.º

A introdução deste preceito na parte IV do Dec. Lei 307/2009, leva-nos a concluir que o mesmo não tem um âmbito de aplicação generalizado, encontrando-se limitado o recurso ao expediente nele previsto aos imóveis que no âmbito do regime geral ou especial de reabilitação urbana, se pretendam submeter ao regime jurídico da propriedade horizontal.

A simplificação traduz-se na dispensa de intervenção do município na certificação de que se encontram reunidos os requisitos legais para que determinado imóvel seja submetido ao regime da constituição da propriedade horizontal, atribuindo-se essa responsabilidade a um técnico legalmente habilitado que, para o efeito, deve emitir termo de responsabilidade, com os elementos referidos no n.º 2 do artigo 100.º e apresentá-lo ao município competente.

Considerando que nos termos do disposto no n.º 1 do preceito em análise, o comprovativo da apresentação ao município do termo de responsabilidade vale como documento comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais, para os efeitos do artigo 59.º do Código do Notariado, ou seja, para a instrução dos actos de constituição de propriedade horizontal, parece-nos que deveria esclarecer-se, aqui ou mediante remissão para portaria, o que deve entender-se por técnico habilitado para este efeito.

Por outro lado, valem aqui os mesmos comentários que fizemos a propósito da autorização de utilização.

Também aqui o que deve ser apresentado para a instrução dos actos de constituição de propriedade horizontal (e para quaisquer outros efeitos) deve ser o próprio termo de responsabilidade acompanhado de documento comprovativo da sua apresentação na Câmara Municipal, pelo que sugerimos que se altere o n.º 1 do artigo 22.º da presente proposta de Lei nos termos seguintes:

7
CF

“1- O termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado, atestando que estão verificados os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, acompanhado de comprovativo da sua apresentação ao município, ou à entidade competente nos termos do artigo 81.º, vale como documento comprovativo de que (...)”.

2 – [...]

3 – [...]”.

A intervenção camarária neste domínio deve, quanto a nós, ser idêntica à que propusemos para o termo de responsabilidade que agora consubstancia a autorização de utilização, ou seja, mediante a atribuição de um número de ordem, sequencial, aos termos de responsabilidade emitidos para efeitos do presente artigo. Uma tal intervenção camarária permitira ultrapassar a questão do técnico habilitado, na medida em que apondo a Câmara Municipal um número de ordem no termo de responsabilidade, ter-se-á que entender, dizemos nós, que a mesma verificou se tal termo foi emitido por quem tinha competência para tal.

Aliás, esta questão volta a parecer-nos aqui essencial, se tivermos em consideração que o termo de responsabilidade vai ser utilizado na instrução de actos de titulação (constituição de propriedade horizontal) que, seguidamente, darão origem a diversos actos de transmissão e oneração da propriedade.

Razões de certeza e segurança do comércio jurídico aconselham uma intervenção camarária prévia da qual possa inferir-se que os termos de responsabilidade foram emitidos por quem tinha competência para o efeito.

2. No que concerne às alterações introduzidas ao artigo 1425.º do Código Civil, não temos quaisquer comentários ou observações a efectuar na medida em que as mesmas não têm repercussão directa na actividade desenvolvida pelos serviços dependentes deste Instituto.

3. São estes os comentários que, em face do tempo disponível para o efeito, nos foi possível tecer a propósito do diploma submetido à apreciação e parecer do IRN.

Se o exposto merecer a concordância superior parece-nos que da presente informação se deverá dar conhecimento ao Gabinete de Sua Excelência a Ministra da Justiça.

IRN, I.P, 20 de Setembro de 2011



CARLA FERREIRA
Conservadora